



Tillgångsförvärv av fastigheter

-

*en uppsats om svenska fastighetsbolags information i
årsredovisningarna om redovisningen av tillgångsförvärv*

Kandidatuppsats i Företagsekonomi
Externredovisning

Höstterminen 2010

Författare:
Peter Hermansson
Claes Askfors

Handledare:
Anna Karin Pettersson
Emmeli Runesson



Sammanfattning

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Extern redovisning och Företagsanalys, Kandidatuppsats, HT 2010

Författare: Claes Askfors, Peter Hermansson

Handledare: Anna-Karin Pettersson, Emmelie Runesson

Titel: Tillgångsförvärv av fastigheter – en uppsats om svenska fastighetsbolags information i årsredovisningarna om redovisningen av tillgångsförvärv

Bakgrund och problem: Vid förvärv av s.k paketerade fastigheter ska förvärvet antingen klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Hur förvärvet ska klassificeras anges i IFRS 3. När det gäller redovisningen av tillgångsförvärv lämnar reglerna dock mindre omfattande instruktioner. Detta har resulterat i att företagen tillämpar olika metoder för att hantera eventuella skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde. De olika metoderna innebär att fastighetsförvärven kan värderas på olika sätt och att en eventuell uppskjuten skatt endast redovisas i vissa fall. Som ett resultat av detta har information kring vilken metod företagen tillämpar blivit av större vikt då detta är det enda sättet för en intressent att se bakgrunden till fastighetens bokförda värde och eventuell uppskjuten skatt.

Syfte: Syftet med studien är att kartlägga vilka upplysningar fastighetsbolagen lämnar i sina årsredovisningar kring redovisningen av tillgångsförvärv av fastigheter samt att utifrån tidigare studier försöka identifiera vad informationsskillnader bolagen emellan kan bero på.

Avgränsningar: Vår studie omfattar årsredovisningarna från svenska börsnoterade fastighetsbolags för 2008 och 2009

Metod: Vi har gjort en deskriptiv studie av årsredovisningarna och analyserat informationsskillnader bolagen emellan med hjälp av tidigare studier av information i årsredovisningar.

Resultat och slutsatser: Uppsatsen visar att de flesta fastighetsbolag som har gjort förvärv som klassificeras som tillgångsförvärv informerar om hur dessa har bokförts. Informationen i årsredovisningarna är dock ofta kortfattad och i flera fall direkt bristfällig.

Vi kunde i studien identifiera en kopplinga mellan antal aktieägare och informationen på så vis att bolag med fler aktieägare tenderar att ha mer information i årsredovisningarna. Dock fann vi ingen tidigare studie som stödjer ett sådant samband.



Innehåll

1. Inledning	5
1.1 Bakgrund	5
1.2 Problemdiskussion	6
1.3 Syfte	7
1.4 Frågeställning	7
2. Teori	8
2.1 Informationsasymmetri	8
2.1 Att förvärva en fastighet	8
2.2 Redovisningsmetoder	10
2.3 Skillnader i informationen	12
2.3.1 Företagets storlek	12
2.3.2 Ägarspridning	13
2.3.3 Vinst	13
2.3.4 Antalet anställda	13
2.3.5 Revisorns inverkan	13
2.4 Förändringar i framtiden	14
3. Metod	15
3.1 Val av metod	15
3.2 Urval	15
3.3 Litteraturstudie	16
3.4 Insamling och bearbetning	16
3.5 Metod för analys	22
3.6 Validitet och tillförlitlighet	23
4. Empiri	24
4.1 Data från årsredovisningar	24
4.1.1 Har företaget gjort fastighetsförvärv under året?	25
4.1.2 Har man klassificerat förvärvet som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv?	26
4.1.3 Anger man att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde?	27
4.1.4 Lämnar man upplysningar om hur man hanterar eventuella skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde?	28
4.1.5 Informerar företag som inte har gjort förvärv om hur man skulle hanterat skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde om man hade gjort förvärv?	30
4.1.6 Lämnar man upplysningar om skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde?	31
4.2 Vad beror eventuella skillnader på?	33
5. Diskussion	38
5.1 Information i årsredovisningarna rörande redovisningen av tillgångsförvärv	38
5.1.1 Företag som har gjort tillgångsförvärv	38
5.1.2 Företag som inte har gjort förvärv	40
5.1.3 Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde	40
5.2 Varför delger företagen olika mycket information i sina årsredovisningar?	41
5.2.1 Finns det koppling mellan företags storlek och redovisad information?	42
5.2.2 Finns det ett samband mellan ägarspridningen och information i årsredovisningen?	42



5.2.3 Finns det en koppling mellan vinst och information i årsredovisningen?	43
5.2.4 Finns det någon koppling mellan antalet anställda och informationen i årsredovisningarna?	43
6. Slutsatser	44
6.1 Vilken information ger svenska börsnoterade fastighetsbolag i sina årsredovisningar om hur man väljer att redovisa tillgångsförvärv av fastigheter?.....	44
6.2 Kan vi utifrån tidigare studier identifiera varför årsredovisningarna skiljer sig åt?	45
7. Förslag till vidare forskning	46
8. Referenser	47
8.1 Litteratur	47
8.2 Författningar	47
8.3 Artiklar	47
8.4 Anvhandlingar.....	48
8.5 Elektroniska källor	49
8.6 Intervjuer.....	49



1. Inledning

I det inledande kapitlet presenterar vi först en bakgrund som leder fram till vår problemdiskussion. Därefter presenteras uppsatsen syfte och själva frågeställningarna. Vi har valt att inte redogöra för uppsatsens disposition här utan presenterar istället kortfattat varje kapitel i deras respektive inledning.

1.1 Bakgrund

Enligt fastighetsrådgivaren Newsec skedde under 2008 transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av närmare 130 miljarder kronor.¹ Under 2009 var omsättningen historiskt låg på grund av det rådande finansklimatet, men omsättningen uppgick ändå till ca 30 miljarder kronor. För att minimera beskattningen på transaktionerna väljer de börsnoterade fastighetsbolagen nästan uteslutande att "paketera" fastigheterna. Detta innebär att fastigheten placeras i ett dotterbolag där den enda tillgången är en eller flera fastigheter. Därefter kan bolag säljas istället för själva fastigheten. På så vis behöver säljaren inte betala någon skatt på en försäljning då aktierna som säljs räknas som näringsbetingade enligt IL 24 kap 13-16 §§. Köparen i sin tur behöver inte betala någon stämpelskatt på förvärvet eftersom det rör sig om ett bolag och inte en fastighet.

Vid det initiala förvärvstillfället ska det köpande bolaget enligt IAS 40 värdera förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Detta kan motsvara det verkliga värdet men så måste inte vara fallet. Köparen får nämligen ta över eventuell uppskjuten skatt som finns i bolaget vilket kan innebära att köpare och säljare förhandlar om köpeskillingen och drar av uppskjuten skatt från fastighetens verkliga värde. På så vis kan anskaffningsvärdet bli lägre än det verkliga värdet.

Detta leder oss in på det problem vi har valt att titta närmare på. Om anskaffningsvärdet är lägre än det verkliga värdet, hur väljer köparen då att redovisa skillnaden och redogör man för detta i årsredovisningen?

¹ Newsec property outlook, spring 2010

1.2 Problemdiskussion

Enligt IAS 40 ska förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärdet vid förvärvstillfället och därefter till verkligt värde. När ett fastighetsbolag förvärvar en fastighet som är placerad i ett bolag och där förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv är det vanligt att det uppstår en skillnad mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet (Nordlund, 2009). Anledningen till detta är att köpare och säljare ofta förhandlar om köpeskillingen och kommer fram till att dra av ett visst belopp som ska kompensera köparen för den uppskjutna skatt som finns i bolaget.² Eftersom fastigheten efter förvärvet ska värderas till verkligt värde måste denna skillnad hanteras på något sätt.

De svenska fastighetsbolagen har valt att hantera frågan på lite olika sätt och dessa är alla i linje med gällande regelverk. Problemet är att det i många fall inte går att utläsa av årsredovisningen hur företaget faktiskt har valt att göra såvida inte företaget särskilt upplyser om det. Detta väckte vårt intresse då vi tyckte oss märka att få företag upplyser om hur man har hanterat dessa skillnader.

Redovisningsreglerna som behandlar indirekta förvärv av fastigheter och redovisning av uppskjuten skatt i samband med dessa har debatterats flitigt (Nordlund, 2008). Många inom fastighetsbranschen menar att reglerna kring klassificeringen av förvärv och uppskjuten skatt är dåligt utformade. Dock har frågan om brist på information i årsredovisningarna eller potentiell informationsasymmetri inte varit lika omdebatterad i just detta sammanhang. Men enligt Bo Nordlund borde man kanske fundera över detta problem (Nordlund, 2009).

Eftersom bristande information i årsredovisningarna angående hanteringen av skillnad mellan anskaffningsvärde och verkligt värde kan ha en negativ inverkan på årsredovisningens användbarhet för olika intressenter menar vi att det vore intressant att se hur väl fastighetsbolagen redogör för detta i sina årsredovisningar. Vidare kan det vara av intresse

² Intervju med revisor Carl-Magnus Kollberg, Moore Stephens KLN AB

att se om bolagen redovisar skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde. Denna skillnad är nära kopplad till hur bolagen initialt väljer att hantera eventuella skillnader mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet men den kan komma att förändras under tiden beroende på hur fastigheten löpande värderas.

1.3 Syfte

Syftet med denna studie är att göra en kartläggning av vilka upplysningar svenska börsnoterade fastighetsbolag lämnar i sina årsredovisningar kring redovisningen av fastighetsförvärv. Vidare syftar studien till att förbereda för vidare forskning inom området.

Utöver det vill vi också undersöka om vi utifrån tidigare studier kan förklara varför informationen skiljer sig åt mellan olika fastighetsbolags årsredovisningar.

1.4 Frågeställning

Vilken information ger svenska börsnoterade fastighetsbolag i sina årsredovisningar om hur man väljer att redovisa tillgångsförvärv av fastigheter?

Kan vi utifrån tidigare studier identifiera varför årsredovisningarna skiljer sig åt?



2. Teori

I teoriavsnittet bygger vi upp en teoretisk referensram som är brukbar för att kunna ge oss ett svar på vår problemformulering. Det redovisningsområde som vi har studerat är under stark utveckling. Detta innebär att relevant forskning är till viss del har varit svår att finna.

2.1 Informationsasymmetri

Vår huvudsakliga utgångspunkt i vår teori är en intervju med Tek. Dr. Bo Nordlund som även är redovisningsspecialist på KMPG med inriktning mot näringsfastigheter. Bo Nordlund skriver i Balans nr 2/2009: "Fastigheter är inga lättvärderade tillgångar och det finns, enligt min uppfattning, ett informationsasymmetriskt problem som behöver lösas för att marknaden skall kunna fungera mer effektivt". Den problematik som beskrivs här är nära kopplad till det vi har valt att studera på så vis att valet av redovisningsmetod i högsta grad påverkar den information läsaren får angående värdet på fastigheten.

Problematiken kring informationsasymmetrin går även att se på olika sätt. För det första så har man en informationsasymmetri mellan ägare/intressenter och företagsledning, som är det man vanligtvis pratar om när man diskuterar informationsasymmetrin. Bland annat är detta något som Healy & Palepu (2001) tar upp då de menar att det är svårt för externa aktörer att avgöra vad som är bra respektive dålig information. För det andra finns även en informationsasymmetri mellan företag som väljer att dela med sig av olika mycket information. Healy & Palepu (2001) menar att problem av detta slag kan undvikas genom att reglera vilken information som ska delges och hur den ska vara formulerad. Om så inte sker finns en risk att företagen sitter inne med information som är av vikt för analytiker.

2.1 Att förvärva en fastighet

För att ge läsaren vad vi uppfattar som nödvändig kunskap för att förstå problematiken i vår uppgift ger vi först en kort bakgrund till hur förvärv av fastigheter går till. När man förvärvar en fastighet finns det mycket en köpare måste tänka på. Köpekontrakt, köpebrev, dolda fel,



undersökningsplikt mm. Det finns dock en sak som man som ovan fastighetsköpare kanske inte tänker på, nämligen att du som köpare tvingas betala en skatt på ditt fastighetsköp!

När man gör ett förvärv av en fastighet berörs man av Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (1984:404). Det är en skatt som tas ut vid direktförvärv av fastigheter och tomträtter. I 8 § (SL) regleras skattesatsen som uppgår till 3 % för juridiska personer och 1,5 % för privatpersoner.

De förvärv som klassas skatteförpliktigade finner man i 4 § (SL). Dessa är följande:

1. Köp eller byte
2. Tillskott till bolag eller föreningar, utdelning eller skifte från bolag eller föreningar
3. Expropriation eller annan inlösen på grund av stadgande om rätt eller skyldighet att lösa fast egendom.

Det som är undantaget från dessa regler är det som anses vara skattebefriade förvärv, så som bodelning, gåva, fusion, fång genom fastighetsbildning och arv.

De förvärvstyper som är aktuella för fastighetsbolag är nästan alltid skattepliktiga (undantag är vid fusion) och därför blir frågan om stämpelskatt intressant. Då fastigheter kan kosta miljontals kronor riskerar denna skatt att bli mycket kostsam för företagen. För att undvika stämpelskatt är det därför vanligt att man "paketerar" fastigheten. Detta innebär att man bildar ett dotterbolag, vanligtvis ett aktiebolag, som står som ägare för fastigheten. Därefter kan man sälja aktierna i dotterbolaget istället för att sälja själva fastigheten. Aktierna räknas vid en försäljning som näringsbetingade aktier och en eventuell vinst vid försäljningen är därför skattefri.³ På detta sätt behöver köparen inte betala någon stämpelskatt i samband med förvärvet och säljaren behöver inte betala någon skatt på eventuell vinst. Man har alltså inte gjort ett direkt förvärv av fastigheten utan ett indirekt förvärv av fastigheten genom att istället göra ett förvärv av ett bolag.

³http://www.deloitte.com/view/sv_SE/se/tjanster/skatteradgivning/9adcaeb19600e110VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm



2.2 Redovisningsmetoder

När man redovisar fastighetens värde i koncernredovisningen (vilket man måste göra då man förvärvat ett dotterbolag för att komma över fastigheten via paketering), så räknar man enligt Lönnqvist (2009) inte med aktiernas värde utan man tar upp värdet för fastigheten. Om man då använder t.ex principen om verklig värde och det skulle innebära att fastigheten värderas högre än köpeskillingen uppstår ett s.k övervärde, med andra ord goodwill. Enligt IFRS så skall uppskjuten skatt tas ut på övervärdet (Nordlund, 2008).

Det finns dock tillfällena då man inte skall ta upp någon uppskjuten skatt. I enlighet med IAS 12 ska uppskjuten skatt enbart tas upp om förvärvet klassas som ett rörelseförvärv.⁴ Om förvärvet klassificeras som rörelseförvärv ska en uppskjuten skatt på 26,3% av övervärdet tas upp. Detta är i sin tur något missvisande då man sällan vid en vidare försäljning faktiskt betalar just summan motsvarande den uppskjutna skatten. Skulle förvärvet istället klassas som ett tillgångsförvärv så ska man inte ta upp någon uppskjuten skatt. Frågan har varit omdebatterad i fastighetsbranschen (Nordlund, 2008) och en viss bevisbörda finns på de som klassar sina förvärv som tillgångsförvärv för att detta inte ska ske enbart i syfte att slippa ta upp uppskjuten skatt.

På grund av den uppskjutna skatt som ofta finns i de bolag i vilka fastigheterna är paketerade brukar säljare och köpare förhandla om köpeskillingen. Resultatet är ofta att köparen får en rabatt som motsvarar hela eller delar av den uppskjutna skatten.⁵ Detta resulterar i sin tur till att anskaffningsvärdet på fastigheterna blir lägre än det verkliga värdet. För att hantera detta kan företagen enligt Bo Nordlund använda sig av två olika metoder vid redovisning av värdet på fastigheten. Antingen så använder man det vi valt att kalla för "Rabattmetoden". Metoden innebär att skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet betraktas som en rabatt.

Denna metod innebär att exempelvis att:

⁴ <http://www.kpmg.se/pages/108320.html>.

⁵ Intervju med revisor Carl-Magnus Kollberg, Moore Stephens KLN AB



Man förvärvar en fastighet för:	190,000 sek
Verkligt värde är:	200,000 sek
Differens (rabatt)	10,000 sek

Differensen mellan anskaffningsvärde och verkligt värde är således 10,000 sek. Detta belopp anses utgöra en rabatt som är hänförlig till den uppskjutna skatt som finns i det förvärvade bolaget. Rabatten "dras av" från fastighetens verkliga värde och återges i noterna. Om fastighetens verkliga värde stiger och en uppvärdering sker ska rabatten fortfarande följa med och minska det nya verkliga värdet.

Den andra metoden som vi valt att kalla för "Omvärderingsmetoden" skiljer sig på så sätt att man gör en omvärdering av fastigheten direkt efter förvärvet. Man bokför alltså anskaffningsvärdet, men gör därefter direkt en omvärdering till verkligt värde, t.ex:

Man förvärvar en fastighet för:	190,000 sek
Verkligt värde är:	200,000 sek
Differens:	10,000 sek

Med denna metod behandlas differensen om 10 000 som en ökning av fastighetens värde. Detta ska göras i direkt samband med förvärvet. Värdeökningen behandlas som andra värdeökningar vad gäller fastigheter i IAS 40 och därför tvingas man ta upp en uppskjuten skatt på 26,3% av uppvärderingen. I exemplet ovan blir det alltså 26,3% på 10 000.

Som man kan se så ger metoderna olika bokförda värden på en fastighet som har samma verkliga värde. Om företagen inte upplyser om vilken metod man har tillämpat och vilka värden man har utgått ifrån är det inte möjligt för läsaren att se vad fastigheten hade varit värd om den andra metoden hade tillämpats.



2.3 Skillnader i informationen

En naturlig följdfråga till vilken information fastighetsbolagen lämnar i sina årsredovisningar kan tyckas vara varför man informerar på ett visst sätt. Varför företag informerar på ett visst sätt i sina årsredovisningar har studerats flitigt. Ett par som forskat mycket kring just företags benägenhet att dela med sig av information om företaget är Healy & Palepu (2001). De finner att mängden information är systematiskt beroende av vilken typ av företag man tittar på samt vilken ekonomisk karaktär det har.

Vidare har vi funnit studier som främst är inriktade på information i årsredovisningarna generellt och inte specifikt på frågor gällande fastighetsförvärv eller liknande. Tidigare forskning har bland annat studerat om man utifrån fyra faktorer kan se en koppling till mängden delgiven information. De faktorer som skulle kunna påverka mängden och kvalitén på information som delges är företagets storlek i form av nettoomsättning, ägarspridningen, vinst och slutligen antalet anställda i företaget. Utöver dessa faktorer menar vi att det är intressant att se om valet av revisionsbyrå tycks ha någon inverkan på den information man delger.

2.3.1 Företagets storlek

Företagets storlek är en väl studerad faktor vad gäller information i årsredovisningar. Agca & Önder (2007) genomförde en studie på turkiska företag och kopplingen mellan företagets storlek och mängden redovisad information. Som mått på storlek har de använt företagets nettoomsättning. I sin studie finner de ett starkt samband mellan hur stor nettoomsättningen är och hur mängden redovisad information. Även Depoer (2000) finner ett samband mellan företagets storlek och mängden redovisad information. Förklaringen skulle kunna vara att ett större företag har mer resurser att lägga på att just presentera information (Depoer, 2000).

Såväl Adrem (1999) som Cooke (1989) har genomfört sina studier på svenska företag. Båda finner att det finns en koppling mellan företagets storlek och den redovisade informationen men Cooke finner även ett samband mellan informationen och att företagen är noterade.



2.3.2 Ägarspridning

Kopplingen mellan ägarspridningen i ett företag och informationen i en årsredovisning är också en faktor som har studerats. Ägarspridningen har i dessa studier definierats som antalet aktieägare. Depoer (2000) kunde inte finna något sådant samband mellan ägarspridningen och mängden information i årsredovisningarna. Inte heller Raffourniern (1995) som genomförde sin studie på företag i Schweiz kunde koppla ägarspridningen till informationsmängden.

2.3.3 Vinst

Meek, Roberts och Gray (1995) genomförde sin studie på amerikanska, brittiska och europeiska företag. Något samband mellan företagets vinst och mängden information i årsredovisningen kunde inte styrkas.

2.3.4 Antalet anställda

Frågan om antalet anställda i företaget skulle påverka mängden information i årsredovisningarna har studerats av bland andra Patton & Zelenka (1997). De genomförde en studie på tjeckiska företag och fann ett samband mellan antalet anställda och mängden information i årsredovisningarna.

2.3.5 Revisorns inverkan

Som tidigare nämnt tyckte vi själva att det skulle vara intressant att se om vi kunde koppla mängden information i årsredovisningarna till vilken revisionsbyrå som har anlåtats.

Som grund för detta intresse ligger agentteorin som handlar om relationen mellan företagsledning och aktieägare. Enligt Jensen & Meckling (1976) så delegerar ägarna (principalen) en arbetsuppgift till företagsledningen (agenten). Då företagsledningen sitter på mer information än ägarna finns intresset främst från ägarna att en extern part (revisor) skall granska företagsledningens arbete. Man vill helt enkelt minska risken för asymmetrisk

information (Desouza & Awazu, 2004) genom uppsikt från revisorn. Därav så är det av stor betydelse att revisorn har stor trovärdighet i sitt arbete med att granska årsredovisningen. Detta skapar i sin tur en förutsättning för företagets trovärdighet och lägger grunden för en fungerande samhällsstruktur (Trohammar, 2006).

2.4 Förändringar i framtiden

För de fastighetsföretag som har brutna räkneskapsår kom 1a juli 2009 nya förändringar i reglerna för IFRS 3 rörelseförvärv och IAS 27 koncernredovisning. För företagen med kalenderbaserat räkneskapsår förväntas inte de nya reglerna anammas förrän till bokslutet 2011. Bl.a. tror fastighetsbolaget Wihlborgs (som inte har ett brutet räkneskapsår) att detta kommer innebära att deras framtida förvärv i större utsträckning än tidigare kommer klassas som rörelseförvärv, då bevisbördan med dessa regler blir hårdare. Jörgen Nilsson, rådgivare på KPMG skriver dock i sin Financial Reporting News november 2010⁶ att han tror att det kommer få väldigt lite effekt, såvida fastighetsbolagen inte har dotterbolag i utlandet.

⁶ http://www.ipage.se/projekt/kpmg/fras/2010/nov/314855_Vardering_IAS_12.pdf



3. Metod

I metodkapitlet kommer vi behandla den metod vi har tillämpat i vår studie. Vi inleder med att beskriva den typ av metod vi har tillämpat, det urval vi har gjort samt den litteraturstudie vi bygger vår teori på. Därefter beskriver vi mer i detalj det arbetssätt vi har tillämpat i arbetet med årsredovisningarna och frågeställningarna.

3.1 Val av metod

Den metod vi har tillämpat till vår huvudfråga kan till vissa delar liknas vid så kallad "grounded theory". Vi vill dock påpeka att skillnaderna mellan vår metod och grounded theory är så pass stora att man inte kan säga att vi har tillämpat denna metod. Istället är det snarare så att vi har inspirerats av det arbetssätt man har inom grounded theory.

De främsta likheterna är att vi i början av studien inte valde att studera vetenskaplig litteratur eller artiklar utan istället började med datainsamling. Den vetenskapliga litteraturen kommer istället i ett senare skede och vävs då ihop med resultaten från datainsamlingen (Hartman, 2001). En annan likhet är att vi har arbetat med att klassificera den data vi har samlat in samt att vi har arbetat med namngivning av olika grupper i och med klassificeringen. Just klassificering och namngivning är ofta del av arbetsmetoderna inom grounded theory.

3.2 Urval

I vår undersökning har vi valt att ta med samtliga på NASDAQ OMX Stockholm noterade fastighetsbolag. Med "fastighetsbolag" avses bolag som renodlat sysslar med förvärv, förvaltning och uthyrning av fastigheter. Anledningen till att vi har valt just den avgränsningen är att dessa företag är de som regelbundet sysslar med att förvärva näringsfastigheter i paketerad form. Eftersom vi är intresserade av vilken information man lämnar om redovisningen av förvärv är det viktigt att bolagen har gjort förvärv eller på annat sätt har reflekterat över hur eventuella förvärv skall hanteras redovisningsmässigt.

För att välja ut vilka bolag som skall ingå i studien har vi tagit hjälp av börsens såväl som bolagens egen beskrivning av sin verksamhet. De bolag vi har valt beskrivs således av såväl



börsen som sig själva som fastighetsbolag. Detta innebär att vi totalt har tittat på 18 företags årsredovisningar för åren 2008 och 2009.

Anledningen till att vi valde att arbeta både med 2008 och 2009 är att det som tidigare nämnts skedde betydligt färre transaktioner på fastighetsmarknaden under 2009 än under 2008. Enligt vår mening förelåg därför en risk att färre bolag beskrev hur de redovisade förvärv i 2009 års årsredovisning. Årsredovisningarna för 2009 var dock de senaste vi kunde få tillgång till och därför menar vi att dessa är av intresse då vi gärna vill se vilka upplysningar företagen lämnar i så aktuella rapporter som möjligt.

3.3 Litteraturstudie

Vi har under arbetets gång kontinuerligt studerat för ämnet relevant litteratur i syfte att förbättra våra kunskaper och för att underbygga studien ur ett teoretiskt perspektiv. För att skapa en teoretisk referensram sökte vi finna tidigare studier som behandlar ämnet. Detta visade sig vara svårt vad gäller vår första frågeställning men enklare vad gäller den andra. Därför är den primära bakgrundsinformation vi använt oss av för den första frågeställningen artiklar från tidskriften Balans och finansiella rapporter från KPMG, men även litteratur som t.ex. IFRS - I teori och praktik. Till den andra frågeställningen har vi kunnat använda fler vetenskapliga artiklar. Vidare har litteraturstudien använts för att kunna analysera det material vi presenterar i empirin. All information har läst med ett kritiskt förhållningsätt.

3.4 Insamling och bearbetning

Initialt genomfördes en telefonintervju med Tekn Dr Bo Nordlund som dels arbetar som redovisningsspecialist på KPMGs fastighetsavdelning i Stockholm och dels är verksam på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Vi gjorde också en telefonintervju med Carl-Magnus Kollberg som arbetar som auktoriserad revisor på Moore Stephens KLN AB och ofta hanterar redovisningsfrågor som rör just fastighetsförvärv. Genom dessa intervjuer fick vi en bättre förståelse för de ibland komplicerade problem som uppstår i samband med redovisningen av fastighetsförvärv och bakgrunden till dessa. Intervjuerna användes därför

som underlag för vår bakgrund till problemet och som en del av utgångsmaterialet då vi analyserade resultatet från vår kartläggning.

Den huvudsakliga metoden för insamling av information har varit att läsa samtliga berörda fastighetsbolags årsredovisningar för 2008 och 2009. Årsredovisningarna har laddats ner från respektive företags hemsida. För att möjliggöra en bearbetning och kartläggning av informationen i årsredovisningarna har vi tagit fram en rad frågor som tillsammans bildar en form av matris. Utifrån dessa frågor har vi kunnat sortera den information som delges i årsredovisningarna. De frågor vi ställer i matrisen är tänkta att dels sortera företagens årsredovisningar i olika kategorier och dels säkerställa att vi plockar fram den information vi behöver för att kunna besvara frågeställningarna.

Nedan följer en redogörelse för de frågor vi använder oss av i matrisen samt kortfattade motiveringar och förklaringar till varför just dessa frågor har valts ut.

1. Har företaget gjort fastighetsförvärv under året?

Denna fråga syftar till att sortera ut de företag som faktiskt har gjort förvärv från de som inte har gjort det. De företag som inte har gjort förvärv är dock inte ointressanta i vår studie eftersom det är möjligt att de i sin årsredovisning beskriver hur de skulle ha redovisat om de hade gjort förvärv.

2. Informerar man om hur man hade redovisat om man hade gjort förvärv?

Frågan vänder sig till de företag som inte har gjort förvärv under året.

3. Har man klassat förvärvet som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv?

Eftersom olika redovisningsregler tillämpas vid rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv är det av stor vikt för oss att sortera ut vilka företag som har gjort tillgångsförvärv. Det är



nämligen just den typen av förvärv vi är intresserade av. Precis som med fråga 1 kan även företag som endast har gjort rörelseförvärv vara intressanta om de lämnar uppgifter om hur de hade redovisat ett tillgångsförvärv.

4. Anger man att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde?

Enligt vissa är anskaffningsvärdet lika med det verkligt värde i förvärvsögonblicket (Hermann, Saudagaran, Thomas & Wayne, 2005). Denna syn delas dock inte av alla då fastigheten ibland bör värderas högre än det belopp till vilken den har förvärvats.⁷ Anledningen till detta har behandlats mer utförligt ovan i teoriavsnittet men kan i korthet sägas bero på att parterna förhandlar om priset för att kompensera för uppskjuten skatt.

De företag som anger att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde är för vår del något mindre intressanta eftersom dessa inte behöver ta ställning till hur en skillnad mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet ska redovisas.

5. Värderas fastigheten efter förvärvet till verkligt värde?

Om fastigheten efter förvärvet inte värderas till verkligt värde uppstår ingen skillnad mellan anskaffningsvärde och verkligt värde. Därmed blir vår frågeställning inte aktuell.

6. Lämnar man upplysningar om hur man har redovisat eventuella skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde?

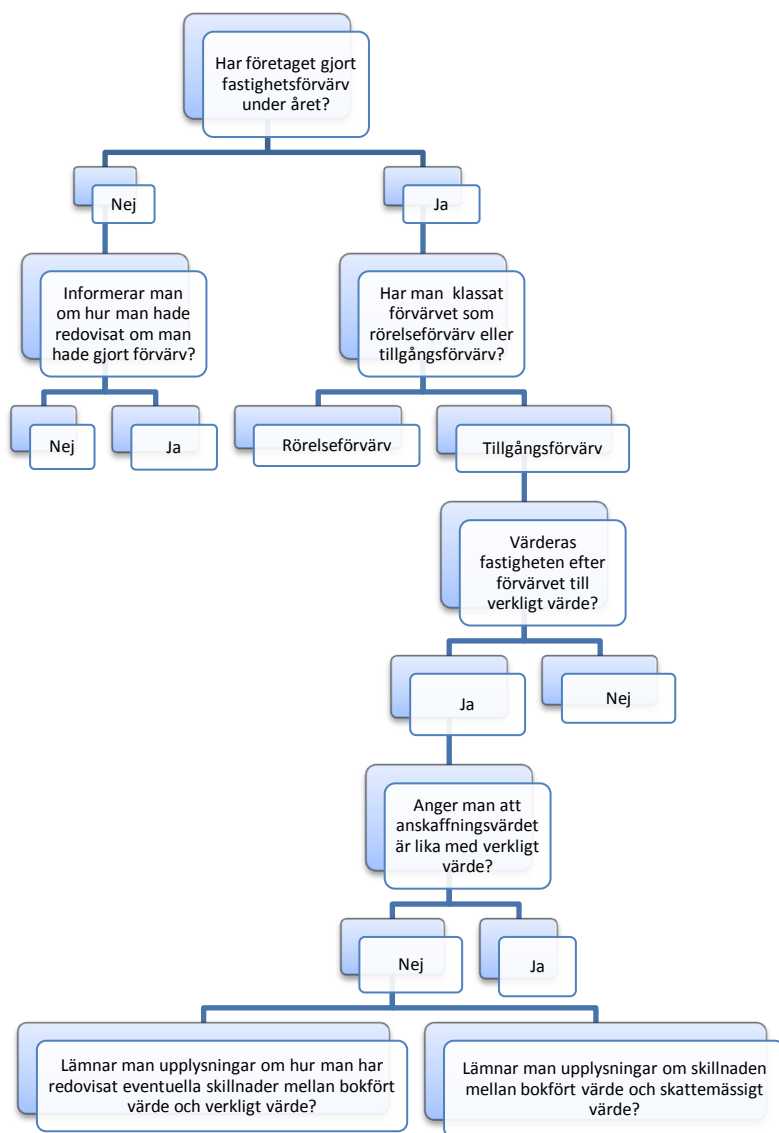
Den här frågan tillsammans med punkt/fråga 7 skulle kunna beskrivas som själva kärnfrågorna i vår studie. De andra frågorna krävs för att sortera grundmaterialet så att vi kan besvara dessa frågor samt för att sätta huvudfrågorna i någon form av kontext.

⁷ Telefonintervju med redovisningsspecialisten Tekn Dr Bo Nordlund

7. Lämnar man upplysningar om skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde?

Detta är en fråga som kan vara intressant ur exempelvis ett investerars perspektiv. Skillnaden mellan det bokförda värdet och det skattemässiga värdet blir olika beroende på vilken metod som tillämpas vid redovisningen av ett tillgångsförvärv.

För att tydliggöra den uppdelning som sker med hjälp av frågorna bifogas ett schema över detta.





För att hitta svaren på frågorna i matrisen har vi dels använt oss av de sökfunktioner som finns då årsredovisningar laddas ner i pdf-format, dels har vi läst årsredovisningarna från "pärm till pärm" och plockat ut relevant information.

De resultat vi fick genom arbetet med matrisen presenterar vi i en tabell för att skapa en översikt för läsaren. Genom tabellen blir det enkelt att snabbt få en uppfattning om respektive företag samtidigt som man tydligt kan se generella mönster. Därefter har vi valt att redogöra för respektive grupp av företag i löpande text där vi också får möjligheten att presentera citat från årsredovisningarna. På så vis blir det möjligt för oss att djupare beskriva hur företagen inom de olika grupperna har redovisat och vilka uppgifter de lämnar i sina årsredovisningar.

För att kunna besvara vår andra frågeställning och försöka förklara eventuella skillnader mellan mängden information i årsredovisningarna har vi haft några utgångspunkter som vi anser kan ha inverkan på just detta. Först har vi valt att titta på om valet av revisionsbyrå inverkar på mängden information. Detta kan inte härledas till någon tidigare forskning utan är något som vi själva tagit fram som en möjlig faktor.

Sen har vi valt att ta ut fyra frågor som vi anser vara relevanta och sökt relevanta studier för att kunna underbygga vår teori om fastighetsbolagens benägenhet att dela med sig av information.

Till en början har vi sökt efter studier som omfattar företags intresse att delge information och då primärt via årsredovisningar. Vi har då tittat på vilka hypoteser/frågeställningar/antaganden som är vanligt förekommande för att göra studier kring just företags benägenhet att lämna ut information och samtidigt få frågorna att passa i vår studie.

Med detta som grund har vi använt oss av följande frågor:

- Finns det koppling mellan företags storlek och redovisad information i årsredovisningen?

Denna fråga är en av de mer förekommande i olika studier och man bedömer storleken på nettoomsättningen.

- Finns det ett samband mellan ägarspridningen och information i årsredovisningen?

Även denna fråga är vanligt förekommande. Som mått på ägarspridningen har vi använt antalet aktieägare eftersom vi har studerat börsnoterade bolag. Detta innebär också att alla bolagen har ett ganska stort antal ägare men siffran skiftar så pass mellan bolagen att vi menar att den är intressant.

- Finns det en koppling mellan vinst och information i årsredovisningen?

Börsnoterade fastighetsbolag omsätter ofta ganska stora belopp vilket gör att de ofta gör stora vinster eller stora förluster. Detta är också en av de mer vanligare frågeställningarna och vi anser därför att det är en lämplig fråga att ha med

- Finns det någon koppling mellan antalet anställda och informationen i årsredovisningen?

Flertalet studier har undersökt om antalet anställda har någon påverkan på mängden information som återges i årsredovisningarna.

För att kunna besvara frågan om kopplingen till vilka revisorer man har samt de övriga fyra frågeställningarna har vi använt oss av data från årsredovisningar.



Informationen har vi fört in i Excel för att kunna få en överskådlig bild av hur det ser ut. Vi har bl.a. kartlagt vilka revisorer som används och kopplat detta till den information som delges i årsredovisningarna. Utifrån den information vi har fått i arbetet med den första frågeställningen har vi kunnat skapa ett poängsystem (baserat på mängden och kvalitén på den information som delges) som kopplas till revisorerna. Poängen vi har delat ut är från 1p-3p, där 3 poäng är det bästa. Därefter har vi tagit fram en genomsnittspoäng för samtliga berörda revisionsbolag.

Vidare har vi använt den data vi fått fram rörande de övriga fyra frågorna och jämför dessa sifferdata mellan bolagen. Vid denna jämförelse har vi kunnat ta fram en placeringslista där vi i första kolumnen har satt företagen i den ordning som vi anser att rangordningen på årsredovisningarna skall vara utifrån mängden och kvalitén på informationen. I de följande kolumnerna rangordnas bolagen efter nettoomsättning, antal aktieägare, vinst och slutligen antal anställda. På så vis kan vi se vilket bolag som exempelvis har störst respektive minst nettoomsättning och jämföra informationsmängden dessa emellan.

3.5 Metod för analys

För att analysera det insamlade materialet har vi försökt koppla detta till tidigare studier och forskning på området. Vi valde att först analysera det insamlade material som anknyter till den första frågeställningen. Eftersom frågan innebar en studie av deskriptiv art har analysen främst kommit att behandla den information som bolagen delger i sina årsredovisningar och beskriva hur informationen kan tolkas.

Analysen av den andra frågeställningen tar sin grund i de faktorer vi ställde upp som möjliga påverkansfaktorer av mängden information i årsredovisningar samt resultatet av vår första frågeställning. Detta har skett genom det poängsystem som beskrivs ovan samt genom att jämföra vår med tidigare studier i den mån sådana har funnits.

3.6 Validitet och tillförlitlighet

Enligt National Encyklopedin kan validitet betecknas som frånvaro av systematiska mätfel, medan tillförlitlighet innebär frånvaro av slumpmässiga sådana.⁸ Med detta menas att en studies validitet innefattar två frågor. Den ena är vad studien egentligen mäter och det andra är om kommer resultatet avspegla verkligheten.

För vår del innebär detta att validiteten säkerställs genom att vi ställer frågor som är "rätt" och relevanta för vår problemformulering. Det är emellertid svårt att säkerställa validiteten i förväg då vi inte kan veta om frågorna verkligen kommer vara rätt formulerade. Här krävs att vi arbeta på ett sådant sätt att svaren på frågorna jämförs med frågeställningen för att se om svaren motsvara vad vi efterfrågar i frågeställningen.

Vad gäller tillförlitligheten menar vi att denna får anses vara god då vi utgår ifrån årsredovisningarna som källa.

⁸ <http://www.ne.se.ezproxy.ub.gu.se/lang/validitet/338295>

4. Empiri

I detta kapitel redovisare vi vår empiri. Vi inleder med att presentera den data vi har gällande den första frågeställningen för att därefter behandla den andra frågeställningen.

4.1 Data från årsredovisningar

	Förvärv		Typ av förvärv		Anger man att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde?		Lämnar man uppgifter om hur man har redovisat ev skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde?		Lämnar man information om skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde?		
	Ja	Nej	Rörelseförvärv	Vet ej	Tillgångsförvärv	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Företag '08] ('09)	X		X							X	
Atrium Ljungberg '08											
Atrium Ljungberg '09		X								X	
Balder '08	X				X		X	X			X
Balder '09	X				X		X	X			X
Brinova '08	X		X								X
Brinova '09	X				X		X	X			X
Castellum '08	X		X								X
Castellum '09	X		X								X
Catena '08		X									X
Catena '09		X									X
Corem '08	X				X		X		X		X
Corem '09	X				X		X		X		X
Dagon '08	X				X	X					X
Dagon '09	X				X	X					X
Dios '08	X			X			X		X	X	
Dios '09		X								X	
Fabege '08	X			X			X		X		
Fabege '09		X								X	
Fastpartner '08	X				X		X	X			X
Fastpartner '09	X				X		X	X			X
Heba '08		X								X	
Heba '09	X			X			X		X	X	
Hufvudstaden '08		X								X	
Hufvudstaden '09		X								X	
Klövern '08	X				X		X	X		X	
Klövern '09	X				X		X	X			
Kungsleden '08	X				X	X					X
Kungsleden '09	X				X	X					X
Ruric '08		X									X
Ruric '09		X									
Sagax '08	X				X		X	X			X
Sagax '09	X				X		X	X		X	
Wallenstam '08	X				X		X	X		X	
Wallenstam '09	X				X		X	X		X	
Wihlborgs '08	X				X		X	X		X	
Wihlborgs '09	X				X		X	X		X	



4.1.1 Har företaget gjort fastighetsförvärv under året?

De företag som har gjort förvärv under året får, som tidigare nämnts, kanske anses vara av lite större intresse för oss på så vis att man möjligen kan ställa högre krav på deras information om redovisning av förvärven. De företag som inte har gjort förvärv kan ju förvisso informera om hur man skulle ha redovisat om man hade gjort förvärv men det är kanske inte så troligt att de är lika utförliga i sin information. Alla årsredovisningarna bör dock innehålla information om huruvida företaget har gjort fastighetsförvärv under året. Detta är relevant även om bolaget inte har gjort förvärv för att underlätta för läsaren.

Av de 36 årsredovisningar vi har studerat har man redovisat förvärv i 26 stycken. I 10 av årsredovisningarna anger företagen att man inte har gjort förvärv.

I följande årsredovisningar rapporteras att förvärv har skett:

Atrium Ljungberg '08, Balder '08, Balder '09, Brinova '08, Brinova '09, Castellum '08, Castellum '09, Corem '08, Corem '09, Dagon '08, Dagon '09, Diös '08, Fabege '08, FastPartner '08, FastPartner '09, Heba '09, Klövern '08, Klövern '09, Kungsleden '08, Kungsleden '09, Sagax '08, Sagax '09, Wallenstam '08, Wallenstam '09, Wihlborgs '08 och Wihlborgs '09.

I följande årsredovisningar rapporteras att förvärv inte har skett:

Atrium Ljungberg '09, Catena '08, Catena '09, Diös '09, Fabege '09, Heba '08, Hufvudstaden '08, Hufvudstaden '09, Ruric '08 och Ruric '09.

Av de ursprungliga 36 årsredovisningarna vi har studerat kan vi i samtliga utläsa om förvärv har gjorts eller ej. De företag som har genomfört förvärv informerar ofta om detta på ett tydligt sätt och anger att förvärv har skett samt till vilket belopp. De som inte har gjort förvärv är ibland inte lika tydliga i sin information på så vis att man inte lämnar någon direkt kommentar kring förvärv. Vi har istället fått vända oss direkt till siffrorna i årsredovisningarna. I samtliga årsredovisningar har vi dock kunnat hitta den information vi sökte.



Några exempel på formuleringar följer här:

Atrium Ljungberg '08: *"Fastigheter har förvärvats för 320 Mkr..."*

Balder '08: *"Under året har Balder förvärvat 10 fastigheter..."*

Castellum '08: *"Investeringarna uppgick till 2738 Mkr (2598) varav 1212 Mkr (1514) avser förvärv..."*

Fabege '08: *"13 fastigheter avyttras medan 2 förvärvas."*

FastPartner '09: *"Koncernen har genom förvärv fortsatt expandera i Stockholmsregionen med fastigheterna..."*

Klövern '09: *"Klövern säljer fyra fastigheter... och förvärvar fem fastigheter i..."*

Wihlborgs '09: *"Vi har under året också förvärvat två fastigheter om totalt 21000 kvm..."*

4.1.2 Har man klassificerat förvärvet som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv?

För att kunna besvara vår första frågeställning behöver vi veta vilka företag som har klassificerat sina förvärv som tillgångsförvärv. Därför har det varit av intresse för oss att se om företagen upplyser om hur man klassificerar sina förvärv. Upplysningar om detta är även intressant för andra intressenter då de olika valen får stor inverkan på hur förvärvet redovisas.

Av de flesta årsredovisningar framgår tydligt hur förvärvet/förvärven har klassificerats. Av de 26 årsredovisningar i vilka man har gjort förvärv framgår det i 23 stycken om förvärvet har klassificerats som tillgångs- eller rörelseförvärv. I de resterande 3 framgår att man har gjort förvärv men man informerar inte direkt om hur förvärven har klassificerats.

De årsredovisningar i vilka man anger att man har gjort tillgångsförvärv är följande:

Balder '08, Balder '09, Brinova '09, Corem '08, Corem '09, Dagon '08, Dagon '09, FastPartner '08, FastPartner '09, Klövern '08, Klövern '09, Kungsleden '08, Kungsleden '09, Sagax '08, Sagax '09, Wallenstam '08, Wallenstam '09, Wihlborgs '08 och Wihlborgs '09.



De årsredovisningar i vilka man anger att man har gjort förvärv som klassificerats som tillgångsförvärv formulerar sig på liknande sätt. Därför väljer vi att endast presentera några exempel på formuleringar:

Balder '08: *"Samtliga förvärv som gjorts under 2008 har hanterats som tillgångsförvärv."*

Corem '08: *"Corems bedömning har för samtliga under 2008 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv."*

Dagon '08: *"Under 2008 genomfördes inga förvärv av rörelse, utan endast tillgångsförvärv."*

FastPartner '08: *"Samtliga förvärv klassificeras redovisningsmässigt som tillgångsförvärv."*

Klövern '09: *"Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2009 har klassificerats som tillgångsförvärv."*

Kungsleden '09: *"Under 2009 genomfördes uteslutande tillgångsförvärv, det vill säga förvärv av bolag innehållande endast tillgångar (fastigheter) och dess tillhörande poster."*

4.1.3 Anger man att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde?

Vi har funnit att vissa av företagen som gör tillgångsförvärv anger att anskaffningsvärdet är lika med det verkliga värdet. Detta innebär att det inte uppstår någon skillnad mellan det bokförda värdet och verkligt värde.

De årsredovisningar i vilka man anger att anskaffningsvärdet är lika med verkligt värde är följande: Dagon '08, Dagon '09, Kungsleden '08 och Kungsleden '09

Dagon informerar om sin metod i noterna under rubriken Tillgångsförvärv. Formuleringen är densamma för såväl '08 som '09. *"Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på fastigheter och eventuella medföljande lån."*

Kungsleden tillämpar samma metod som Dagon och använder också samma formulering. Denna är densamma i årsredovisningarna för både '08 och '09 och återfinns i noterna under rubriken Tillgångsförvärv. *"Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet på fastigheter och eventuella medföljande lån."*



4.1.4 Lämnar man upplysningar om hur man hanterar eventuella skillnader mellan bokfört värde och verkligt värde?

I de fall man anger att man har förvärvat fastigheter och dessa har klassificerats som tillgångsförvärv samt att anskaffningsvärdet inte motsvarar det verkliga värdet uppstår en skillnad mellan det bokförda värdet och det verkliga värdet. Vi har funnit att detta berör 15 av de årsredovisningar vi har studerat. I dessa årsredovisningar bör någon form av upplysning finnas kring hur man har hanterat denna skillnad.

Denna fråga är den som är av störst vikt för att besvara vår första frågeställning. Den får också anses vara av stor betydelse för olika intressenter då det blir mycket svårt att utläsa hur man har redovisat om man inte specifikt informerar om detta. Informationen har visat sig vara av varierande kvalitet. Vissa bolag redogör inte alls för hur man hanterar eventuella skillnader och andra informerar på ett mycket detaljerat vis.

I 2 av de 15 årsredovisningarna upplyser man inte om hur man hanterar eventuella skillnader. Dessa är Corem '08 och Corem '09.

Av de ursprungliga 36 årsredovisningarna är det således 13 stycken som har gjort tillgångsförvärv och som informerar om hur man redovisar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde. Även inom denna grupp skiftar informationen från att vara mycket utförlig och precis till att enbart beröra frågan.

De 13 årsredovisningarna är följande: Balder '08, Balder '09, Brinova '09, FastPartner '08, FastPartner '09, Klöver '08, Klöver '09, Sagax '08, Sagax '09, Wallenstam '08, Wallenstam '09, Wihlborgs '08 och Wihlborgs '09.

Balder informerar om hur man redovisar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter. Samma formulering används för både år '08 och '09: " *Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar*



till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden."

Brinova informerar i sin årsredovisning för '09 om hur man redovisar skillnaden i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter. *"Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheterna redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde."*

FastPartner informerar om hur man redovisar skillnaden i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter. Bolaget använder samma formulering i årsredovisningarna från både '08 och '09: *"Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde."*

Klövern informerar om hur man redovisar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter. Klövern använder samma formulering i årsredovisningarna för både '08 och '09. *"Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10."*

Sagax skiljer sig åt från de ovanstående företagen och informerar om hur man redovisar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde i noterna under rubriken Skatter inklusive uppskjuten skatt. Samma formulering används för både '08 och '09. *"Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), så redovisas enligt vad köparen faktiskt betalar. Därmed beaktas vid förvärvet faktiskt använd skattesats, varvid redovisningen dock ej sker som skatteskuld utan som avdrag från fastighetstillgångsposten."*

Wallenstam informerar om skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde i noterna under rubriken Skatt. Samma formulering används i årsredovisningarna för både '08 och '09. *"Vid förvärv av bolag görs bedömningen om förvärvet avser ett förvärv av rörelse eller ett*



förvärv av tillgångar (fastigheter)... I de fall förvärv av tillgångar (fastigheter) genomförs, redovisas den uppskjutna skatten som ett avdrag från bedömt marknadsvärde på tillgångar (fastigheter)."

Wihlborgs informerar detaljerat och lättbegripligt för hur de redovisar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde. Företaget använder samma formulering i årsredovisningarna för både '08 och '09. *"Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt."*

4.1.5 Informerar företag som inte har gjort förvärv om hur man skulle hanterat skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde om man hade gjort förvärv?

I vissa fall har vi funnit att företag som inte har gjort några förvärv de två aktuella åren ändå informerar om hur man skulle ha hanterat en skillnad mellan anskaffningsvärde och verkligt värde om man hade gjort förvärv.

De årsredovisningar i vilka man inte har redovisat några förvärv men man ändå informerar om hur man hade hanterat ett tillgångsförvärv är följande: Atrium Ljungberg '09, Catena '08, Catena '09, Diös '09, Hufvudstaden '08, Hufvudstaden '09, Ruric '08 och Ruric '09.

Atrium Ljungberg informerar i sin årsredovisning för '09 i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter: *"Investeringar i förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet inkluderar direkt hänförliga utgifter till förvärvet såsom transaktionskostnader, stämpelskatter och juridiska tjänster."*

Catena har i noterna i årsredovisningarna för både '08 och '09 under rubriken Förvaltningsfastigheter följande information: *"Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter förvärvet redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde."*



Diös informerar i årsredovisningen för '09 i noterna under rubriken Materiella anläggningstillgångar – Förvaltningsfastigheter. *"Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt, per balansdagen, genomförd fastighetsvärdering. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom extern och intern värdering... Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet."*

Hufvudstaden har samma formulering i årsredovisningarna för både '08 och '09. I noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter finns följande information: *"Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde."*

Ruric informerar i noterna under rubriken Förvaltningsfastigheter. Formulering är densamma för både '08 och '09. *"Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella transaktionsutgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde."*

4.1.6 Lämnar man upplysningar om skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde?

För att det ska vara möjligt för utomstående intressenter att se skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och det skattemässiga värdet krävs att man lämnar särskilda upplysningar om detta. Av de 36 årsredovisningarna återfinns direkt information om skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt i 17 medan 19 inte informerar om detta. Hur informationen presenteras varierar ganska kraftig på så vis att man i vissa årsredovisningar har valt att redogöra för skillnaden i löpande text medan andra tillämpar någon form av tabell.

De årsredovisningar i vilka man kan finna information om skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde är följande: Atrium Ljungberg '08, Atrium Ljungberg '09, Diös '08, Diös



'09, Fabege '08, Fabege '09, Heba '08, Heba '09, Hufvudstaden '08, Hufvudstaden '09, Klöver '08, Klöver '09, Sagax '09, Wallenstam '08, Wallenstam '09, Wihlborgs '08 och Wihlborgs '09.

Det som är gemensamt för de som informerar om bokfört värde och skattemässigt värde är att samtliga, på ett eller annat sätt, redogör för det bokförda värdet och det skattemässiga och ibland även presenterar skillnaden mellan dessa. De som presenterar skillnaden i en tabell informerar om det bokförda värdet för fastigheterna och det skattemässiga värdet samt i vissa fall annan information som har nära samband med de andra uppgifterna. Få av dessa företag presenterar vad skillnaden faktiskt blir. Denna uträkning lämnas istället till läsaren själv att göra.

De årsredovisningar som presenterar informationen i tabellform är Atrium Ljungberg '08, Atrium Ljungberg '09, Heba '09, Wallenstam '08, Wallenstam '09 och Wihlborgs '09.

De företag som presenterar skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde i en löpande text gör detta på ett likvärdigt sätt. Skillnaden är att man här ofta redogör för själva skillnaden i texten och läsaren får om intresse finns söka efter det bokförda värdet och det skattemässiga värdet själv.

Nedan presenteras några exempel på detta:

Diös '08: "Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 341,1 Mkr per den 31 december 2008."

Diös '09: "Diös redovisade temporära skillnader, det vill säga fastigheternas verkliga värden minus skattemässiga restvärden, uppgick till 254 Mkr per den 31 december 2009."

Fabege '08: "Per 2008-12-31 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 8,8Mdr (10,5)."

Fabege '09: " Per 31 december 2009 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 8,7 Mdkr (8,8)."

Heba '08: " Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde uppgår till



2 255,7 (2 362,6) Mkr och uppskjuten skatt härpå till 593,2 (661,5) Mkr.”

Hufvudstaden ’08: ” Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 19 083,2 mnkr (20 530,5). Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 2 107,7 mdkr.”

Hufvudstaden ’09: ” Fastigheternas redovisade värde i koncernen uppgick till 18 125,3 mnkr (19 083,2). Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1,9 mdkr.”

Klövern ’08: ” Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick den 31 december 2008 till 8 149 mkr (7 794).” Denna siffra får jämföras med fastigheternas bokförda värde för att få fram skillnaden.

Klövern ’09: ” Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick till 1,9 mdkr.”

Sagax ’09: ” De skattemässiga restvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 3 615 miljoner kronor.”

Wihlborgs ’08: ” Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen med 4 053 Mkr.”

4.2 Vad beror eventuella skillnader på?

Som tidigare beskrivits använder vi oss här av fem påverkansfaktorer. Den ena kan betraktas som en yttre sådan (revisionsbyrå) medan de andra är företagsegenskaper. Vi presenterar detta i tabellform för att resultatet ska bli lättillgängligt för läsaren.



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Företag ('08)('09)	Revisionsbyrå					
	Deloitte	SET	E&Y	KPMG	PWC	GTS
Attrium Ljungberg '08	X					
Attrium Ljungberg '09	X					
Balder '08				X		
Balder '09					X	
Brinova '08		X				
Brinova '09		X				
Castellum '08			X	X		
Castellum '09			X	X		
Catena '08				X		
Catena '09				X		
Corem '08						X
Corema '09						X
Dagon '08						X
Dagon '09					X	
Diös '08	X					
Diös '09	X					
Faberge '08	X					
Faberge '09	X					
Fastpartner '08	X					
Fastpartner '09	X					
Heba '08	X					
Heba '09	X					
Hufvudstaden '08				X		
Hufvudstaden '09				X		
Klövern '08			X			
Klövern '09			X			
Kungsleden '08				X		
Kungsleden '09				X		
Ruric '08			X			
Ruric '09			X			
Sagax '08			X			
Sagax '09			X			
Wallenstam '08			X			
Wallenstam '09			X			
Wihlborgs '08	X					
Wihlborgs '09	X					



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Poäng	3	2	1	Revisor	
	Wihlborgs '08			Deloitte	
	Wihlborgs '09			Deloitte	
		Balder '08		KPMG	
		Balder '09		PWC	
		Brinova '09		SET	
		Dagon '08		GTS	
		Dagon '09		PWC	
		Fastpartner '08		Deloitte	
		Fastpartner '09		Deloitte	
		Klövern '08		E&Y	
		Klövern '09		E&Y	
		Kungsleden '08		KPMG	
		Kungsleden '09		KPMG	
		Sagax '08		E&Y	
		Sagax '09		E&Y	
		Wallenstam '08		E&Y	
		Wallenstam '09		E&Y	
			Corem '08	GTS	
			Corem '09	GTS	
Total poäng / Antal årsredovisningar = Snittpoäng					
Revisionsbyrå					
Deloitte	SET	E&Y	KPMG	PWC	GTS
2,5 p	2,0 p	2,0 p	2,0 p	2,0 p	1,333 p

Företag '08 ('09)	NETTOOMSÄTTNING (MKR)	ANTAL AKTIEÄGARE	VINST I KR (ÅRETS)	ANTAL ANSTÄLLDA	HAR GJORT TILLGÅNGSFÖRVARV
Atrium Ljungberg '08	1855	843	15 000 168 kr	233	
Atrium Ljungberg '09	1980	1025	1 281 354 030 kr	242	
Balder '08	52,8 (11)	1772 (15)	-387 700 000 kr	59 (12)	x
Balder '09	51 (12)	3026 (14)	248000000 kr (7)	176 (3)	x
Brinova '08	28,1	6588	241 100 000 kr	37	
Brinova '09	24,5 (13)	6366 (7)	312100000 kr (4)	26 (15)	x
Castellum '08	2501	7300	-663 000 000 kr	226	
Castellum '09	2694	8900	160 000 000 kr	208	
Catena '08	5,204	17936	-47 603 000 kr	14	
Catena '09	3,597	17413	-16 041 000 kr	12	
Corem '08	391 (6)	3040 (13)	252000000 kr (5)	18 (17)	x
Corem '09	444 (5)	3172 (12)	226000000 kr (9)	25 (16)	x
Dagon '08	14,732 (15)	1423 (17)	-14 208 000 kr	76 (10)	x
Dagon '09	18,005 (14)	1481 (16)	62500000 kr (10)	68 (11)	x
Diös '08	469,861	1747	-1 381 092 kr	51	
Diös '09	477,444	1789	15 501 000 kr	55	
Fabege '08	108	33152	-511 000 000 kr	149	
Fabege '09	89	35530	425 000 000 kr	139	
Fastpartner '08	(X)	1377 (18)	259000 kr (13)	30 (14)	x
Fastpartner '09	(X)	1365 (19)	11232000 kr (12)	31 (13)	x
Haba '08		1273	-25 500 000 kr	30	
Haba '09	186,424	1346	148 100 000 kr	28	
Hufvudstaden '08	1348	18973	-449 200 000 kr	87	
Hufvudstaden '09	1372	19057	-357 500 000 kr	88	
Klöver '08	102,247 (7)	30372 (1)	-476 000 000 kr	121 (7)	x
Klöver '09	97,727 (8)	29943 (2)	237000000 kr (8)	123 (6)	x
Kungsleden '08	3060 (1)	25707 (5)	-962 000 000 kr	407 (1)	x
Kungsleden '09	2602 (2)	24890 (6)	250000000 kr (6)	309 (2)	x
Ruric '08	67,7	1248	-350 700 000 kr	77	
Ruric '09	42,1	1879	-1 106 630 024 kr	42	
Sagax '08	8,2 (17)	5934 (9)	-181 500 000 kr	14 (19)	x
Sagax '09	9,2 (16)	5600 (10)	33700000 kr (11)	14 (18)	x
Wallenstam '08	1250 (4)	5040 (11)	368000000 kr (3)	155 (5)	x
Wallenstam '09	1356 (3)	6070 (8)	489000000 kr (1)	161 (4)	x
Wihlborgs '08	77 (10)	26464 (4)	-49 000 000 kr	82 (9)	x
Wihlborgs '09	77 (9)	26714 (3)	487000000 kr (2)	83 (8)	x

Företag ('08) ('09)	NETTOOMSÄTTNING (MKR)	ANTAL AKTIEÄGARE	VINST I KR (ÅRETS)	ANTAL ANSTÄLLDA	
Wihlborgs '08	Kungsleden '08	Klövern '08	Wallenstam '09	Kungsleden '08	
Wihlborgs '09	Kungsleden '09	Klövern '09	Wihlborgs '09	Kungsleden '09	
Balder '08	Wallenstam '09	Wihlborgs '09	Wallenstam '08	Balder '09	
Balder '09	Wallenstam '08	Wihlborgs '08	Brinova '09	Wallenstam '09	
Brinova '09	Corem '09	Kungsleden '08	Corem '08	Wallenstam '08	
Dagon '08	Corem '08	Kungsleden '09	Kungsleden '09	Klövern '09	
Dagon '09	Klövern '08	Brinova '09	Balder '09	Klövern '08	
Fastpartner '08	Klövern '09	Wallenstam '09	Klövern '09	Wihlborgs '09	
Fastpartner '09	Wihlborgs '09	Sagax '08	Corem '09	Wihlborgs '08	
Klövern '08	Wihlborgs '08	Sagax '09	Dagon '09	Dagon '08	
Klövern '09	Balder '08	Wallenstam '08	Sagax '09	Dagon '09	
Kungsleden '08	Balder '09	Corem '09	Fastpartner '09	Balder '08	
Kungsleden '09	Brinova '09	Corem '08	Fastpartner '08	Fastpartner '09	
Sagax '08	Dagon '09	Balder '09		Fastpartner '08	
Sagax '09	Dagon '08	Balder '08		Brinova '09	
Wallenstam '08	Sagax '09	Dagon '09		Corem '09	
Wallenstam '09	Sagax '08	Dagon '08		Corem '08	
Corem '08		Fastpartner '08		Sagax '09	
Corem '09		Fastpartner '09		Sagax '08	
				Små under 50	
				Medel under 250	
				Stora över 250	
				Enligt EU och Lissabonfördraget	



5. Diskussion

I det här avsnittet kommer vi att föra en diskussion där vi kopplar empirin till det teoretiska materialet. Det teoretiska materialet består av artiklar, men även intervjuer med redan namngivna personer. Vi kommer att dela upp våra två frågeställningar och diskutera dessa separat.

5.1 Information i årsredovisningarna rörande redovisningen av tillgångsförvärv

Vi har konstaterat att det i majoriteten av årsredovisningarna framkommer att förvärv gjorts. Av de 26 årsredovisningar som påvisar att förvärv har gjorts, har vi i 15 fall kunnat uttyda att förvärven har klassificerats som tillgångsförvärv. Av dem kan vi i 13 årsredovisningar se att man lämnat information om hur man redovisar skillnaderna mellan anskaffningsvärde och verkligt värde.

5.1.1 Företag som har gjort tillgångsförvärv

Vi kan konstatera att det i majoriteten av årsredovisningarna framkommer att förvärv gjorts. Av de 19 årsredovisningarna i vilka man redovisar tillgångsförvärv upplyser man i 13 stycken om hur man redovisar skillnaderna mellan anskaffningsvärde och verkligt värde medan man i 4 årsredovisningar uppger att det inte uppstår någon skillnad. När vi ursprungligen tog oss an uppgiften att studera vilken information som delgavs i årsredovisningarna fick vi genom intervjun med Bo Nordlund uppfattningen att företagen ofta inte informerade om vare sig klassificeringen av förvärven eller hur man hanterade skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde. Vår studie indikerar snarare att de flesta informerar om hur man redovisar men informationen tycks ofta vara av mycket enkel karaktär.

Dock bör tilläggas att det i 3 av de årsredovisningar som informerar om att förvärv har gjorts inte går att utläsa hur förvärven har klassificerats eller hur man har hanterat skillnaden mellan anskaffningsvärde och verkligt värde om förvärven har klassificerats som tillgångsförvärv.



Vi har i linje med Bo Nordlunds uppgifter kunnat identifiera två metoder företagen tillämpar då den hanterar skillnader mellan anskaffningsvärde och verkligt värde. Utöver dessa har vi i 4 årsredovisningar funnit att anskaffningsvärdet anses vara lika med det verkliga värdet. Detta skulle kunna ses som en tredje metod vilken enligt Hermann (2005) får anses vara ett korrekt alternativ. Metoden kan dock tyckas något märklig då det enligt såväl Bo Nordlund som Carl-Magnus Kollberg i de flesta fall finns uppskjuten skatt att ta hänsyn till i samband med förvärvet varför anskaffningsvärdet bör understiga det verkliga värdet. Informationen i dessa fyra årsredovisningar är mycket kortfattad på just denna punkt och det är därför svårt att dra några vidare slutsatser.

I de årsredovisningar där man tillämpar det vi har valt att kalla omvärderingsmetoden kan man generellt säga att informationen är kortfattad och ofta något oklar. Företagen informerar endast om att de efter förvärvet omvärderar fastigheterna till verkligt värde. Enligt Bo Nordlund är det önskvärt att presentera såväl anskaffningsvärdet, uppskrivningsbeloppet och den uppskjutna skatten på detta, samt det verkliga värdet på de nyförvärvade fastigheterna. Siffrorna kan omfatta alla tillgångsförvärv gjorda under året men en de bör klart hålla isär från tidigare förvärv. Detta sker inte i någon av de årsredovisningar vi har studerat. En konsekvens av detta är att det är att läsaren inte kan avgöra om siffror gällande uppvärdering i årsredovisningen avser de nyförvärvade fastigheterna eller tidigare förvärvade fastigheter.

I vissa fall är det inte heller möjligt att utläsa om omvärderingen sker i direkt samband med förvärvet eller vid en senare tidpunkt. Detta blir istället en fråga om tolkning av de formuleringar bolagen tillämpar. Detta är ett problem eftersom det kan innebära att företaget inte tillämpar omvärderingsmetoden.

Vår uppfattning är att de företag som tillämpar det vi kallar rabattmetoden upplyser på ett betydligt bättre sätt än de som tillämpar omvärderingsmetoden. I samtliga fall kan vi här utläsa att man inte bokför någon uppskjuten skatt utan att skillnaden mellan anskaffningsvärde och verkligt värde istället dras av från fastigheternas bokförda värde.



Enligt Bo Nordlund bör man även informera om hur stor rabatten är samt om denna följer med vid omvärdering. Det är dock endast i Wihlborgs årsredovisningar vi kan läsa att rabatten följer fastigheten även vid en omvärdering. Ingen av årsredovisningarna presenterar rabattens storlek på ett tydligt sätt vilket man bör göra. Enligt vår mening är informationen i Wihlborgs årsredovisning den bästa på så vis att den är tydligare formulerad än de övriga. Läsaren behöver inte vara allt för insatt i ämnet för att kunna förstå hur man redovisar samtidigt som informationen är något mer omfattande.

Utifrån vår studie syns ingen tendens att informationen i årsredovisningarna skulle bli bättre från år till år. Istället tenderar företagen att använda samma eller snarlika formuleringar varje år.

5.1.2 Företag som inte har gjort förvärv

I de årsredovisningar i vilka man uppger att man inte har gjort förvärv under året informerar man i 8 fall hur man skulle ha redovisat om man hade gjort tillgångsförvärv. Av dessa uppger samtliga att de hade tillämpar omvärderingsmetoden. Informationen är i likvärdig med de bolag som har gjort tillgångsförvärv och tillämpat omvärderingsmetoden. Detta innebär således att informationen är kortfattad och till viss del bristfällig men detta måste anses vara av mindre betydelse i dessa fall då företagen de facto inte har gjort förvärv.

5.1.3 Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde

Vi har i hälften av årsredovisningarna funnit att man redovisar skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt. I de årsredovisningar som redovisar skillnaden sker detta ofta med en kommentar gällande just skillnaden. Vissa företag presenterar dock endast det verkliga värdet och det skattemässiga värdet och lämnar således till läsaren att beräkna skillnaden. Vi har funnit att ett fåtal årsredovisningar presenterar skillnaden på det sätt Bo Nordlund förespråkade då vi intervjuade honom. Han menade att skillnaden bör presenteras i en tabell för att göra det så enkelt som möjligt för läsaren att jämföra värden.



5.2 Varför delger företagen olika mycket information i sina årsredovisningar?

Vi hade en teori om att mängden information i årsredovisningarna kunde vara beroende av vilken revisionsfirma man valt att anlita. Första observationen är att Deloitte är det populäraste alternativet tätt följt av E & Y och där efter KPMG. Förvånande var att PWC inte verkade vara något populärt alternativ trots sin storlek, vilket kan vara en tillfällighet pga av att man måste byta revisionsfirma vart fjärde år.

Tittar vi på det vi främst är intresserade av nämligen mängden information så kan man se att de två årsredovisningarna som står ut från mängden (Wihlborgs) har anlitat Deloitte, som också var den revisionsfirma som fick högst poäng. Sämst poäng fick Grant Thornton Sweden. Till Grant Thornton Sweden's försvar så vill vi dock påpeka att de bara är anlitade vid två tillfällen och båda årsredovisningarna är för samma företag (Corem).

I övrigt ser det väldigt jämt ut mellan företagen. Samtliga hamnar på samma poäng (2 p). Bristen med detta poängsystem är att vi har alldeles för få årsredovisningar och företag för att kunna göra en säker bedömning om revisionsfirmorna. Det finns heller ingen tidigare studie utifrån vad vi har kunnat hitta för att stärka denna teori. Att vi dessutom plockar ut en liten del i årsredovisningen gör det naturligtvis än mer svårt att hitta relevanta studier. Anledningen till detta tillkortakommande grundar sig helt enkelt i att vår studie utgår från börsnoterade fastighetsbolags årsredovisningar för två år och detta antal räcker helt enkelt inte för att kunna säkerställa revisionsbyråernas inverkan på informationen i årsredovisningarna.

Vidare ställde vi fyra frågor för att koppla vår studie till tidigare forskning. Frågorna togs fram efter att ha tittat på tidigare studier och plocka ut de frågor som vi tyckte kunde tillämpas på vår studie.



5.2.1 Finns det koppling mellan företags storlek och redovisad information?

När vi tittar på fastighetsbolagens nettoomsättning så ligger Kungsledens båda årsredovisningar väldigt högt i förhållande till andra. Även Wallenstams årsredovisningar kommer högt. Av dessa kan vi inte se att någon utmärker sig åt något håll.

Årsredovisningarna informerar till viss del men att det saknas information som vi gärna hade sett skulle vara med utifrån intervjun med Bo Nordlund.

Vidare ser vi att Corems båda årsredovisningar hamnar högt med avseende på nettoomsättning. Corem utmärker sig dock genom att, enligt vår bedömning vara den mest bristfälliga av årsredovisningarna där man vi kan se att tillgångsförvärv har gjorts.

Utöver detta kan vi se att Sagax och Dagon har låg nettoomsättning trots att informationen man får i deras årsredovisningar till stor del håller samma standard som Kungsledens och Wallenstams.

Utifrån dessa observationer så kan vi inte påvisa någon koppling mellan nettoomsättning och delgiven information vilket det finns en hel del andra studier som gör. Exempel på studier som stödjer denna teori är Adrem (1999), Agca & Önder (2007), Raffournier (1995), Cooke (1989), Depoer (2000). En förklaring till varför våra studie inte bekräftar de tidigare gjorda studierna är kanske att vi har tittat enbart på fastighetsbolag. Bolagen varierar väldigt mycket i nettoomsättning sinsemellan, då vissa av dem har låg nettoomsättning eftersom deras affärs idé är att först köpa och sen sälja fastigheterna med vinst.

5.2.2 Finns det ett samband mellan ägarspridningen och information i årsredovisningen?

Vi har tittat på hur många aktieägare varje berört fastighetsbolag har. Wihlborgs båda årsredovisningar som är de två som sticker ut i mängden är ett av de företag som ligger på topp i antalet aktieägare. Endast Klöveren har fler aktieägare. Ser man till de tre fastighetsbolag som har flest aktieägare (Klöveren, Wihlborgs och Kungsleden), så har de gemensamt bra information och det är något vi anser styrker teorin om att mängden information påverkas av antalet aktieägare.

Vidare kan vi se att Corem som har lite information i sina årsredovisningar hamnar på den nedre halvan på listan på antalet aktieägare som fastighetsbolagen har.

Tidigare studier har dock svårt att styrka denna teori. Studier utförda av Depoers (2000) och Raffournier (1995) kunde inte se någon koppling mellan ägarspridning och mängden information i årsredovisningarna.

5.2.3 Finns det en koppling mellan vinst och information i årsredovisningen?

När det kommer till kopplingen mellan vinst och mängden information, så fick vi ett ännu smalare urval då många företag inte gjort någon vinst enligt deras årsredovisningar.

Det man kan se är att Wihlborgs '09 har gjort en hög vinst, nästan lika hög som Wallenstam. Även Brinova '09 hamnar högt. Gemensamt för dessa årsredovisningar är att de har bra information. Det som dock grusar denna teori är att även Corem '08 gjorde en hög vinst. Trots det så finner vi inte att de har speciellt bra information utifrån det vi har sökt. Även tidigare studier avfärdade den här teorin. Exempelvis är en studie på Amerikanska, Brittisk och Europeiska företag som genomfördes av Meek, Roberts och Gray (1995). Studien kunde inte påvisa någon koppling mellan vinsten och mängden information i årsredovisningarna.

5.2.4 Finns det någon koppling mellan antalet anställda och informationen i årsredovisningarna?

Det vi kan se är att det endast finns ett företag som klassas som Storföretag i enlighet med EUs definition. Detta företag är Kungsleden som hade 407 anställda 2008 och 307 anställda 2009. Kungsleden har som vi påtalat innan bra information men med en del brister utifrån vårt perspektiv. Vidare är Wihlborgs att klassas som ett medelstort företag och även Wallenstam klassas som ett medelstort företag. Något som styrker teorin är att Corem vars årsredovisningar är bristfälliga utifrån vårt perspektiv klassas som ett småföretag. Vi tycker oss därmed kunna se en liten koppling mellan antalet anställda och mängden information. Tidigare studier stödjer teorin om koppling mellan antalet anställda och mängden information. T.ex Patton & Zelenka som gjorde en undersökning på Tjeckiska företag.

6. Slutsatser

Vi kommer i detta kapitel sammanfatta vår diskussion i ett antal slutsatser.

6.1 Vilken information ger svenska börsnoterade fastighetsbolag i sina årsredovisningar om hur man väljer att redovisa tillgångsförvärv av fastigheter?

Årsredovisningarna är överlag bra på att informera om man har gjort förvärv eller inte. Det finns dock ett par årsredovisningar i vilka informationen är mer svårfunnen än i andra.

Vidare menar vi att de som har gjort förvärv oftast upplyser om hur dessa har klassificerats.

Årsredovisningarna innehåller även information om vilken av de tre metoder vi har kunnat identifiera som tillämpats för att hantera skillnaden mellan anskaffningsvärde och verkligt värde vid tillgångsförvärv. Dock brister företagen i att lämna mer detaljerade upplysningar som vad resultatet av metoden blir, vilket leder till problem för externa intressenter.

Konsekvensen då rabattmetoden tillämpas kan man inte genom årsredovisningen utläsa hur stor rabatten är för den enskilda fastigheten. Rabatten dras av från fastighetens verkliga värde vilket innebär att ett korrekt verkligt värde inte är möjligt att få utan att veta rabattens storlek.

Vid tillämpande av omvärderingsmetoden kan läsaren inte se hur mycket den enskilda fastigheten har uppvärderats med. Därmed är det inte heller möjligt att utläsa hur stor den uppskjutna skatten är för fastigheten. Dessa siffror presenteras istället för fastighetsbeståndet i sin helhet.

Vi har funderat på varför företagen brister i informationen på dessa punkter. En möjlig förklaring är att externa intressenter inte har efterfrågat informationen tidigare.

6.2 Kan vi utifrån tidigare studier identifiera varför årsredovisningarna skiljer sig åt?

Som tidigare i studien nämns så tror vi starkast på teorin om att de mest informativa årsredovisningarna även på den frågan vi söker svar på, är just antalet aktieägare. Tyvärr styrks ju inte detta av tidigare studier och då vårt urval är alldeles för litet för att vara säkerställande, så gör vi bedömningen att vi inte kan hitta något lämpligt svar på frågan. Att resultatet i vår studie inte ligger i linje med tidigare studiers resultat vad gäller nettoomsättning och antalet anställda skulle kunna bero på att vi enbart har tittat på fastighetsbolag. Det är möjligt att detta skiljer sig på något sett från andra typer av företag. Nettoomsättningen kan t.ex variera väldigt beroende på vilken inriktning det enskilda företaget har. Just inriktningen kan även påverka behovet av anställda.



7. Förslag till vidare forskning

I detta kapitel vill vi avslutningsvis lämna förslag till framtida forskning inom det studerade ämnet.

Något som vi observerat under denna studies gång är att det verkar som att branschen har en oklar uppfattning och hur redovisningsprinciper gällande förvärv skall tolkas. Vi tror att det beror på att det inte har funnits några riktigt klara riktlinjer fram till nu. Från och med mitten av 2010 har det ju dock tillkommit klarare riktlinjer för om förvärven skall klassas som tillgångsförvärv eller rörelsevärv. Som vi påtalat tidigare i studien så tvistar de lärde om effekten på detta beslut och det skulle därför vara intressant att se i 2010 alt 2011 års redovisning för att se eventuell förändringar.

Vi tror nämligen att det är större sannolikhet att fastigheter kommer klassas som rörelseförvärv i framtiden då bevisbördan för tillgångsförvärv skärps.

8. Referenser

8.1 Litteratur

Hartmann, J (2001.) *Grundad teori*. Lund: Studentlitteratur

Lönnqvist, R (2009) *Årsredovisning i koncerner*. Lund: Studentlitteratur

Marton, J, Falkman, P, Lumsden, M, Pettersson, A K & Rimmel, G, (2008). *IFRS – i teori och praktik*. Stockholm: Bonnier Utbildning

Trohammar, C-J, (2006) *Revision – En praktisk beskrivning*. Stockholm: FAR Förlag

8.2 Författningar

SFS 199:1229 Inkomstskattelag

SFS 1984:414 Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter

8.3 Artiklar

Agca, A., Önder, S., (2007) *Voluntary disclosure in Turkey: A study on firms listed in Istanbul stock exchange (ISE)* Problems and Perspectives in Management, Vol.5, No. 3, pp.241-251

Cooke, T. E., (1989) *Voluntary corporate disclosure by Swedish companies*, Journal of International Financial Management and Accounting, Vol. 1:2, pp. 171-195

Depoers, F., (2000) *A cost benefit study of voluntary disclosure: some empirical evidence from French listed companies*, European Accounting Review, Vol. 9, No. 2, pp 245-263

Desouza, K.C., & Awazu, Y. (2004). *Need to Know— Organizational Knowledge and Management Perspective*. Information Knowledge Systems Management, 4:1, 1-14.



Healy, P M & Palepu, K G (2001). *Informations asymmetry, corporate disclosure on shareholder risk and executive compensation*. Journal of Accounting & Finance, Vol 31, No. 1-3, pp. 405-440

Hermann, D; Saudagaran, S & Thomas, Wayne. B (2005) *The quality of fair value measures for property, plant , and equipment*. Accounting Forum, Volume 30, Issue 1, pp 43-59

Jensen, M. C., Meckling, W. H., (1976) *Theory of the firm: managerial behavior, agency costs and ownership structure*, Journal of financial Economics, Vol. 3, No.4, pp 305-360

Meek, G., Roberts C., Gray S., (1995) *Factors influencing voluntary annual report disclosures by U.S., U.K. and continental European multinational corporations*, Journal of International Business Studies, Vol. 26, No. 3, pp. 555-572

Nordlund, B (2009). *Värdering av förvaltningsfastigheter – Metoder och antaganden i finansiella rapporter enligt IFRS*. Balans Nr 2 (2009)

Nordlund, B (2008). *Fastighetsredovisning inom IFRS – förändringar på gång!*. Fastighetsnytt Nr 1 (2008)

Patton, J., Zelenka, I., (1997) *An empirical analysis of the determinants of the extent of disclosure in annual reports of joint stock companies in the Czech Republic*, The European Accounting Review 1997, Vol. 6 No.4,pp. 605-626

Raffournier, B. (1995) *The determinants of voluntary financial disclosure by Swiss listed companies*, European Accounting Review, Vol. 4, No. 2, pp 261-281

8.4 Anvhandlingar

Adrem, A., (1999) *Essays on disclosure practices in Sweden – Causes and effects*, Lund, Universty Press.



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

8.5 Elektroniska källor

www.newsec.se - Newsec property outlook, spring 2010

http://www.deloitte.com/view/sv_SE/se/tjanster/skatteradgivning/9adcaeb19600e110VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm

<http://www.kpmg.se/pages/108320.html>.

http://www.ipage.se/projekt/kpmg/fras/2010/nov/314855_Vardering_IAS_12.pdf

<http://www.ne.se.ezproxy.ub.gu.se/lang/validitet/338295>

8.6 Intervjuer

Telefonintervju med Bo Nordlund 2010-11-23

Telefonintervju med Carl-Magnus Kollberg 2010-11-25